# UGOVOR O ZAKUPU ZEMLJIŠTA

# 土地租赁协议

**Party A:** **SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD**

**OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd**

**Party B:** **FM PHARM DOO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA, SUBOTICA**

DOO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA FM PHARM SUBOTICA

**UGOVOR O ZAKUPU ZEMLJIŠTA**
**NA ODREĐENO VREME**
(u daljem tekstu: „**Ugovor**“)
特定时间的土地租赁协议（以下简称“协议”）

Ovaj Ugovor je sastavljen dana (3. 6. 2024.) između:

1. **FM PHARM DOO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA, SUBOTICA** sa poslovnim sedištem na adresi Vuka Mandušića 39A, Subotica, Matični broj 08621551, PIB: 100842637, koga zastupa Srđan Marković, direktor (u daljem tekstu: „**Zakupodavac**“)

2. **SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd**, sa poslovnim sedištem na adresi Trg prijateljstva Srbije i Kine br. 4, matični broj 29508739, PIB 112302292, koga zastupa Yong Wang, zastupnik ogranka stranog pravnog lica (u daljem tekstu: „**Zakupac**“)

Zakupodavac i Zakupac u daljem tekstu zajednički označeni kao: „**Ugovorne strane**“
出租人和承租人以下合称：“合同双方”

**PREAMBULA**
前言

Zakupodavac garantuje:
出租人保证：

- Da je isključivi nosilac prava svojine na katastarskoj parceli broj 10266/3, gradsko građevinsko zemljište, ukupne površine 8431 m², upisane u list nepokretnosti 20713, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, sa obimom udela 1/1, što je utvrđeno izveštajem sa WEB sajta Republičkog katastra koji će biti sastavni deo ovog Ugovora („**Prilog 1**“);
- 该权利的独家持有人是地籍地块编号 10266/3 的所有者，城市建设用地，总面积 8431 m2，在财产登记册 20713 中登记，Subotica 市，KO Donji grad，Street Senćanski put，拥有广泛的份额 1/1，已从 Republic Cadastre 网站的报告中确定，该报告将成为本协议不可分割的一部分（“附件 1”）；

- Da je isključivi nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli broj 10268/8, gradsko građevinsko zemljište, ukupne površine 15300 m², upisane u list nepokretnosti 17516, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, sa obimom udela 1/1, s tim da Zakupodavac izjavljuje da je predmetnoj parceli kao nosilac prava korišćenja upisana firma ДОО "ФМ ПХАРМ" П.О.СУБОТИЦА, što je utvrđeno izveštajem sa WEB sajta Republičkog katastra koji će biti sastavni deo ovog Ugovora, a čiji je sledbenik Zakupodavac („**Prilog 1**“);
- 他是地籍地块编号 10268/8. 城市建设用地的独家使用权持有人，总面积 15300 m2，在苏博蒂察市的房地产登记册 17516 中登记，KO Donji grad，Ulica Senćanski put，与份额 1/1 的范围，出租人声明已注册为相关地块使用权的持有人，这由 Republic Cadastre 网站的报告，该网站将成为本协议不可分割的一部分，其追随者为出租人（“附录 1”）；

- Da je namera Ugovornih strana da zaključe ovaj Ugovor za potrebe projekta koji realizuje i za koji je zadužen Zakupac, pod uslovima i na način predviđenim ovim Ugovorom, pod nazivom „Modernizacija i rekonstrukcija Mađarsko-Srpske železnice veze na teritoriji Republike Srbije, za odeljak Novi Sad-Subotica-Državna granica (Kelebija).

- 缔约方有意在协议规定的条件和方式下，为实施和承租人负责的项目缔结本协议，题为“匈牙利的现代化和重建-塞尔维亚共和国领土上的塞尔维亚铁路连接，为诺维萨德段 - 苏博蒂察 - 国家边界（Kelebija）。

Sada, prema tome, Ugovorne strane su dogovorile kako sledi:
因此，双方达成如下协议：

**Predmet Ugovora**
**协议标的**

**Član 1.**
**第 1 条**

Ovim Ugovorom Zakupodavac daje u zakup, a Zakupac prima u zakup **deo** katastarske parcele broj 10266/3, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, upisane u list nepokretnosti 20713, zauzimanjem severnog dela parcele (gledano iz pravca Bajnatske ulice prema pruzi), kao i **deo** katastarske parcele broj 10268/8, broj dela parcele 5, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, upisane u list nepokretnosti 17516, zauzimanjem severnog dela parcele (gledano iz pravca Bajnatske ulice prema pruzi) (u daljem tekstu: „**Parcele**“), a sve prema skici koja je priložena uz ovaj Ugovor i čini njegov sastavni deo (u daljem tekstu: „**Prilog 2**“).
根据本协议，出租人租赁和承租人租赁地籍地块编号 10266/3 的一部分，苏博蒂察市，KO Donji grad，Ulica Senćanski put，在房地产登记册 20713 中登记，占据北部地块（从 Bajnatska 街向铁路线方向看），以及地籍地块编号 10268/8 的一部分，地块编号 5，Subotica 市，KO Donji grad，Ulica Senćanski put，在房地产登记处登记 17516，占据包裹的北部（从 Bajnatska 街向铁路线的方向看）（以下简称：“Pareele”），以及根据本协议所附草图构成其不可分割部分的所有内容（以下简称：“附件 2”）。

Ukupna površina Parcela koja se daje u zakup ovim Ugovorom je 105 m². (Za detalje pogledajte priloženu skicu)
根据本协议租赁的地块总面积为 105 m2。（详见附件草图）

**Član 2.**
**第 2 条**

Parcele se daju u zakup za potrebe realizacije i izvođenja građevinskih radova u vezi sa projektom Zakupca pod nazivom „Modernizacija i rekonstrukcija Mađarsko-Srpske železnice veze na teritoriji Republike Srbije, za odeljak Novi Sad-Subotica-Državna granica (Kelebija) i to za potrebe izgradnje podvožnjaka u Bajnatskoj ulici, u Subotici, 174+515 km brze pruge Novi Sad- Subotica-državna granica Kelebija (u daljem tekstu: „**Projekat**“).
租用这些地块是为了实现和执行与承租人项目“塞尔维亚共和国境内匈牙利-塞尔维亚铁路连接的现代化和重建”有关的建筑工程，该项目涉及诺维萨德-苏博蒂察州部分以及在苏博蒂察 Bajnatska 街建设地下通道，建设诺维萨德 - 苏博蒂察 - 州边界 Kelebija 174+515 公里高速铁路（以下简称“项目”）。

Zakupodavac daje apsolutnu i neopozivu saglasnost za korišćenje Parcela u svrhe bliže određene u prethodnom stavu ovog člana.
出租人绝对且不可撤销地同意将地块用于本条上一段所述的目的。

**Zakupnina**
租金

DOO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA FM PHARM SUBOTICA

**Član 3.**
**第三条**

Zakupac se obavezuje da Zakupodavcu na ime zakupa Parcela koje su predmet ovog Ugovora plati ukupnu zakupninu u iznosu od 25,000.00 EUR (slovima: dvadeset pet hiljada) u dinarskoj protivvrednosti po zvaničnom srednjem kursu NBS, na dan uplate, na poslovni račun Zakupodavca broj 325-9500700209371-60, otvoren kod banke OTP Banke o čemu je Zakupodavac dostavio dokaz da je vlasnik navedenog bankovnog računa (u daljem tekstu: „**Zakupnina**").
承租人承诺向出租人支付总租金 25,000.00 欧元（大写：贰万伍仟），在付款之日按国家统计局官方中间汇率向出租人支付等值第纳尔用于租赁作为本协议标的的地块。到出租人的企业帐号 325-9500700209371-60，在 OTP Banka 开设。关于契约，出租人提交了他是指定银行账户所有者的证明（以下简称："租金"）。

Zakupac se obavezuje da će platiti zakupninu u celokupnom iznosu unapred,pre početka zakupa. Sve eventualne poreske obaveze u smislu poreza na prihod od izdavanja nepokretnosti, porez na imovinu, i ostali porezi koji mogu biti povezani u vezi sa ovim Ugovorom, u skladu sa propisima Republike Srbije, padaju na teret Zakupodavca.
承租人承诺在作为租赁标的的地块的租赁开始之前预付全部租金。就房地产销售收入征税而言，所有可能的纳税义务。根据塞尔维亚共和国的规定，财产税和其他可能与本协议有关的税款由出租人承担。

Zakupodavac stavljanjem potpisa na ovaj Ugovor potvrđuje i garantuje da tokom celog trajanja zakupa po ovom Ugovoru neće zahtevati bilo kakvu dodatnu novčanu naknadu na ime davanja u zakup Parcela koje su predmet Ugovora. Dodatnu naknadu će tražiti u slučaju da nastane šteta na Parceli usled predviđenih ili ne predviđenih okolnosti izazvanih radovima na Parceli /rušenje postojećih stabala,oštećenje na objektima I prilaznim saobraćajnicama oko objekata,kao I dr. oštećenja/.Zakupac je dužan da nastalu štetu poravi odmah ili nadoknadi u novcu po tržišnoj vrednosti ili na osnovu procene sudskog veštaka.
通过签署本协议，出租人确认并保证在本协议项下的整个租赁期间，出租人将不要求出租本协议标的地块的任何额外货币补偿。因在地块上进行工程/拆除现有树木、建筑物及建筑物周围通道等造成可预见或不可预见的情况而对地块造成损害的，将要求额外赔偿。承租人有义务立即修复由此造成的损坏或按市场价值或根据法庭专家的评估进行金钱赔偿。

**Trajanje zakupa**
**租赁期限**

**Član 4.**
**第四条**

Zakup po ovom Ugovoru će trajati 3 meseca, odnosno 90 dana („**Period zakupa**"). Zakup počinje da teče prvog narednog dana, računajući od dana kada je Zakupac izvršio uplatu Zakupnine za Parcele koje su predmet Zakupa na poslovni račun Zakupodavca saglasno članu 3. ovog Ugovora.
本协议项下的租赁将持续 3 个月，即 90 天（"租赁期"）。租赁期自承租人按照本协议第三条规定向出租人企业账户支付租赁标的地块租金之日起的次日开始计算。

**Prava i obaveze Ugovornih strana**
合同方的权利和义务

**Član 5.**
**第五条**

Zakupodavac će Zakupcu predati Parcele oslobođene bilo kakvih lica i stvari,drveća koja su tu nije moguće ukloniti,a ako dođe do njihovog rušenja biće obračunata njihova vrednost, na dan početka Perioda zakupa iz člana 4. stav 1. ovog Ugovora.

出租人应将地块移交给承租人，该地块上不含任何人、物、树木等不可移动的物品，发生拆除的，其价值按本协议第四条第一项规定的租赁期开始之日计算。

**Član 6.**
**第六条**

Zakupodavac daje sledeće garancije u korist Zakupca u pogledu Parcela koje su predmet zakupa:
出租人就作为租赁标的的地块向承租人提供以下担保：

- Zakupodavac ima sva potrebna prava i ovlašćenja da zaključi ovaj Ugovor, da izvrši sve ugovorne obaveze i sprovede sve ovde predviđene transakcije. Ovaj Ugovor je propisno odobren, potpisan i dostavljen od strane Zakupodavca i uspostavlja zakonske i važeće obaveze za Zakupodavca, koje su izvršive u skladu sa uslovima Ugovora;
- 出租人拥有缔结本（协议）、履行所有合同义务并进行此处规定的所有交易的所有必要权利和权力。本协议已由出租人正式批准、签署和交付，并确立了合法有效的义务对于出租人，根据协议条款可强制执行；

- Zaključenjem ovog Ugovora, izvršavanje obaveza određenih ovim Ugovorom, kao i preuzimanje i izvršenje ovde predviđenih transakcija Zakupodavac neće prekršiti bilo koje važeće propise ili pravila, administrativnu, sudsku ili arbitražnu odluku, primenjive na Zakupodavca ili Parcele, te neće proizvesti bilo kakvu povredu bilo kog ugovora ili sporazuma u kojem je Zakupodavac ugovorna strana ili će biti ugovorna strana, ili kojim je Zakupodavac ili njegova imovina vezani ili će biti vezani;
- 通过签订本协议，履行本协议规定的义务，以及接管和执行本协议的初步交易，出租人不会违反适用于出租人或出租人的任何适用法规或规则、行政、法院或仲裁决定策划，并且不会导致任何违反任何合同，或出租人作为一方或将作为一方的协议，或出租人或其财产受约束或将受约束的协议；

- Ne postoji hipoteka, zaloga, službenost, pravo preče kupovine ili bilo koji drugi tereti, odnosno založno pravo ili obezbeđenje na Parcelama koje su predmet zakupa a koje bi moglo ograničiti, umanjiti, isključiti ili na drugi način ometati Zakupca u upotrebi Parcela iz ovog Ugovora;
- 没有抵押、留置权、地役权、优先购买权或任何其他产权负担，即作为租赁标的的地块的留置权或担保，这可能会限制、减少、排除或以其他方式阻碍承租人使用本协议的情节；

- Svi porezi, naknade i/ili javne dažbine bilo koje vrste u vezi sa Parcelama (uključujući ali se ne ograničavajući se na bilo koju vrstu poreza na imovinu i druge troškove) su propisno izmireni. Zakupodavac garantuje da je izmirio sva dugovanja po osnovu poreza na imovinu, te će isti porez uredno plaćati tokom čitavog perioda trajanja zakupa i da u vezi sa tim porezom neće isticati nikakva potraživanja prema Zakupcu;
- 与地块有关的任何种类的费用和/或公共收费（包括但不限于任何种类的财产税和其他费用）已按时支付。出租人保证他已经清偿了所有应缴财产税的债务，并且他将在整个租赁期间适当地缴纳相同的税款，并且他不会就此税款向承租人提出任何索赔；

- Zakupodavac neće raskinuti ovaj Ugovor pre isteka, odnosno pre prestanka Perioda zakupa.
- 出租人不得在期满前终止本协议，即租赁期终止前。

**Član 7.**
**第七条**

Zakupac se obavezuje da se ponaša sa pažnjom dobrog privrednika i dobrog domaćina, te se obavezuje da neće koristiti Parcele u nezakonite svrhe ili u bilo koje svrhe koje nisu predmet ovog Ugovora. Zakupac se obavezuje da će Parcelu vratiti Zakupodavcu sa svim popravkama oštećenja na terenu I objektima koje je dužan da uradi,a nastale su kao posledica korišćenja Parcele.
承租人承诺以良好的商人和良好的主人的态度行事，并承诺不将地块用于非法目的或任何非本协议标的目的。承租人承诺将地块返还给出租人，并对因使用地块而造成的土地和建筑物损坏进行所有修复。

**Raskid Ugovora**
**协议终止**

**Član 8.**
**第八条**

Zakupac ima pravo da raskine ovaj Ugovor ako bilo koja od garancija navedenih u članu 6. ovog Ugovora nije ili ne bude ispoštovana od strane Zakupodavca odnosno ukoliko se ispostavi da Zakupodavac nije ovlašćen za zaključenje ovog Ugovora ili da na Parcelama postoji pravo drugih lica koja bi ometala, umanjivala ili isključivala prava Zakupca po ovom Ugovoru, u kom slučaju se Zakupodavac obavezuje da neodložno, najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana upućivanja raskida, izvrši povraćaj celokupnog iznosa Zakupnine koji je Zakupac platio u skladu sa članom 3. ovog Ugovora.
如果出租人没有或不会遵守本协议第六条规定的任何保证，即如果出租人无权签订本协议或存在以下情况，承租人有权终止本协议：其他人对该地块的权利会干扰、减少或排除承租人在本协议项下的权利，在这种情况下，出租人承诺立即（不迟于终止之日起 3（三）天内）退还全部费用承租人按照本协议第三条规定支付的租金金额。

**Izmene i dopune Ugovora**
**协议的修订**

**Član 9.**
**第九条**

Sve izmene i modifikacije ovog Ugovora, kao i sve relevantne izjave koje se odnose na ovaj Ugovor biće u pisanoj formi i potpisane od ili u ime Ugovornih strana što se odnosi i na odustajanje od ovog zahteva forme. Nakon potpisivanja ovog Ugovora, svi prethodni dogovori postaju nevažeći i ovaj Ugovor postaje merodavan.
本协议的所有变更和修改，以及与本协议相关的所有相关声明，均应采用书面形式并由缔约方或其代表签署，同样适用于放弃本形式要求。 本协议签署后，之前的所有协议均失效，本协议具有约束力。

**Prelazne i završne odredbe**
初始和最终条款

**Član 10.**
**第十条**

Svi sporovi, neslaganja i/ili zahtevi koji proisteknu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom ili njegovim kršenjem, raskidom ili nevaženjem, a koji ne mogu biti rešeni mirnim putem, biće konačno razrešeni pred Privrednim sudom u Subotici.
因本协议或其违反、终止或无效而引起的或与之相关的所有争议、分歧和/或要求，以及无法和平解决的，将最终在苏博蒂察的商业法院解决。

Sva obaveštenja koja se izdaju ili sačinjavaju po osnovu ovog Ugovora biće u pisanoj formi i biće lično uručena ili dostavljena preporučenom pošiljkom drugoj Ugovornoj strani, na gore navedene adrese.

所有根据本协定发布或起草的通知均应采用书面形式，并应亲自送达或通过挂号信按上述地址送达缔约另一方。

**Član 11.**
**第十一条**

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primerka.
本协议一式四份（四）份，协议各方各保留 2（二）份。

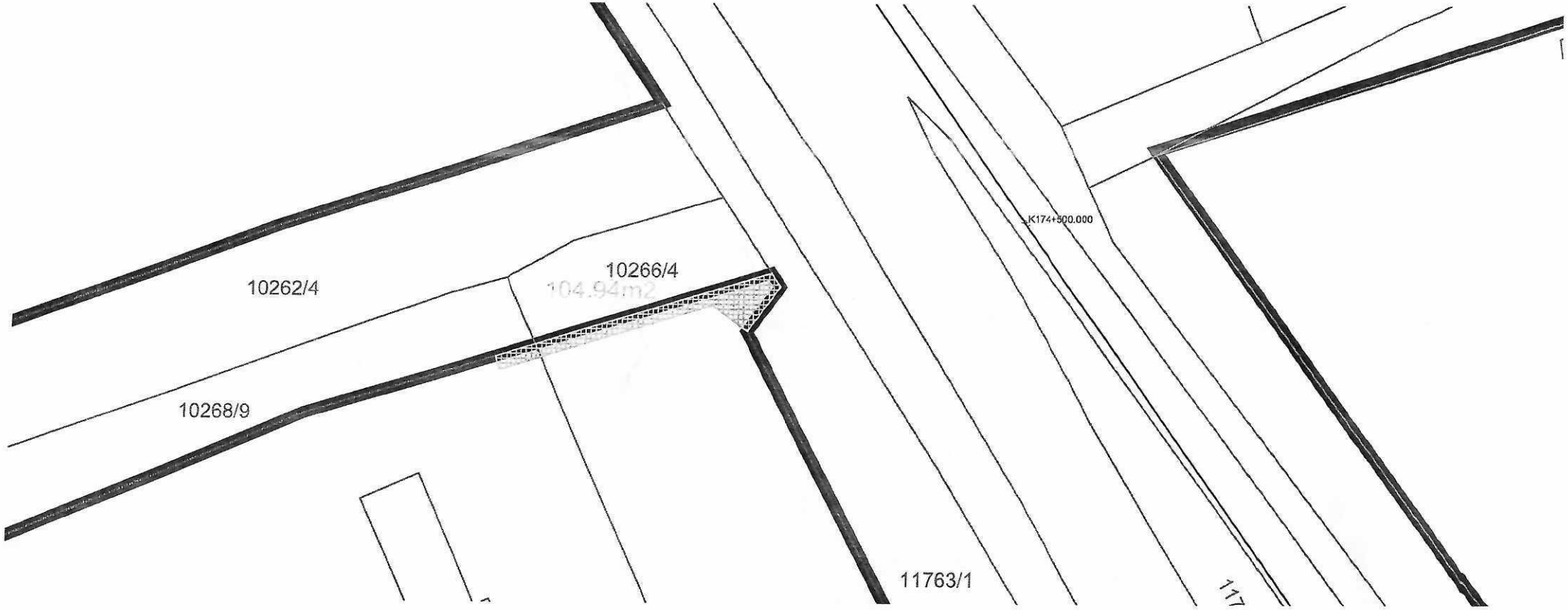
**Zakupodavac**
**出租人**
**FM PHARM DOO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA, SUBOTICA**

Srđan Marković, direktor

**Zakupac**
**承租人**
**SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd**

Yong Wang,
zastupnik organka stranog pravnog lica

ANNEX Ugovora: 2024-ERGS-XSTL-QT-019




Subotica, 3.6.2024.